

dezembro de 2018

SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

INFORMAÇÕES

Objeto do Fundo:

Os recursos do Fundo serão destinados à aquisição dos direitos inerentes à propriedade da totalidade ou frações ideais de imóveis integrantes do empreendimento imobiliário denominado Shopping West Plaza, localizado na Capital do Estado de São Paulo, observadas as condições estabelecidas no Regulamento do Fundo.

Início das atividades:

Janeiro de 2008

Gestor:

Hedge Investments Real Estate

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros

Taxa de administração (inclui gestão):

0,55% a.a. sobre o valor de mercado das cotas

Prazo de duração do Fundo:

Indeterminado

Público alvo:

Investidores em geral

Código de negociação:

WPLZ11

Classificação Anbima:

FII de Renda Gestão Passiva – Shopping Centers

Contatos

Administrador

sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Gestor

ri@hedgeinvest.com.br

Palavra do Gestor

É com grande satisfação que produzimos mais um relatório mensal do Shopping West Plaza Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") sob a gestão da Hedge Investments Real Estate ("Hedge Investments").

Em 15 de janeiro de 2019, foi divulgado Informe Mensal com a data-base dezembro/18, com o novo valor contábil do imóvel do Fundo de R\$ 77.577.000,00. A avaliação foi realizada pela empresa Cushman & Wakefield, nos termos da Instrução CVM nº516/12, resultando em um valor 4,82% inferior ao valor contábil do referido imóvel, o que totalizou variação negativa de aproximadamente 4,58% no valor patrimonial da cota do Fundo, com relação ao fechamento contábil de novembro/18.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$0,21 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro. O pagamento foi realizado em 15/01/19, aos detentores de cota em 28/12/18. Conforme informado nos relatórios gerenciais dos meses anteriores, os investimentos estão sendo arcados com resultado do shopping, de forma que o resultado e a distribuição de rendimentos do Fundo estão sendo impactados. Neste ano, apenas 50% do NOI está sendo repassado aos sócios, exceto o resultado do estacionamento, que é recebido em sua integridade diretamente do locatário e não transita no caixa do shopping. No início de 2019, o shopping passará a distribuir no mínimo 95% do resultado e os futuros investimentos ainda não aprovados serão realizados utilizando caixa do Fundo.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo recomenda-se considerar uma média de um período mais longo. A estratégia de distribuição de rendimentos objetiva, ainda, ser o mais linear possível, buscando minimizar impactos e oscilações no valor das cotas no mercado secundário.

Fluxo WPLZ11	dez-18	2018
Receitas totais	307.736	3.904.563
Resultado imobiliário	306.325	3.879.410
Receita financeira	1.410	25.153
Despesas totais	(48.190)	(556.778)
Resultado	259.545	3.347.785
Rendimento	207.761	3.334.072
Médio / cota	0,21	0,28

Fonte: Hedge / BTG / Itaú

Liquidez

	dez-18	2018	12 Meses
Presença em pregões	100%	92%	92%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,45	3,75	3,75
Giro (em % do total de cotas)	0,63%	5,65%	5,65%
Valor de mercado	R\$ 71,23 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	989.339 cotas (766 cotistas)		

Fonte: Hedge / BTG / Itaú / B3

Rentabilidade

A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de imposto de renda sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$72,00**.

Shopping West Plaza FII	Início*	Mês	Ano	Mercado 12 meses
Data	17-jan-08	30-nov-18	28-dez-17	28-dez-17
Cota Aquisição (R\$)	100,0	72,5	75,0	75,0
Renda Acumulada	55,6%	0,3%	4,2%	4,3%
Ganho de Capital Líq.	-28,0%	-0,7%	-4,0%	-4,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	40,5%	-0,4%	0,2%	0,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	3,2%	-5,1%	0,2%	0,2%
% CDI Líquido	28,7%	-98,8%	4,0%	4,0%
Retorno Total Bruto	27,6%	-0,4%	0,2%	0,3%
IFIX**	-	2,2%	5,6%	5,6%
% IFIX	-	-	3,8%	5,2%

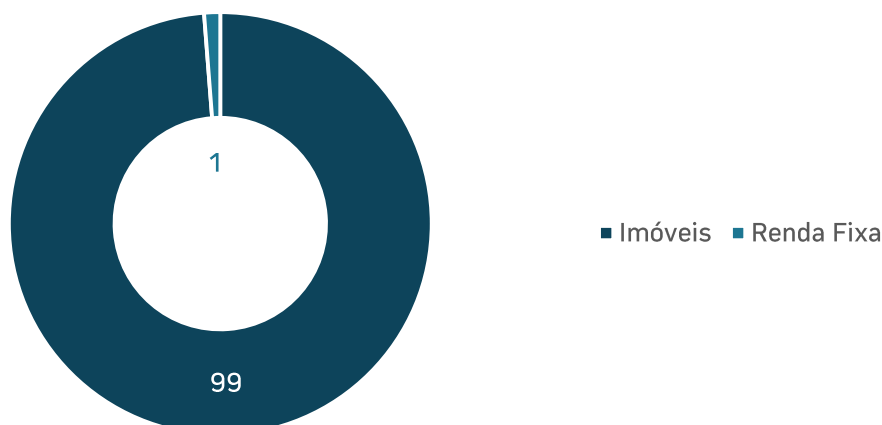
*considera a integralização da 1ª emissão de cotas

**o IFIX iniciou em dezembro/2010, após a constituição do Fundo

Fonte: Hedge / BTG / B3 / Banco Central

Investimentos

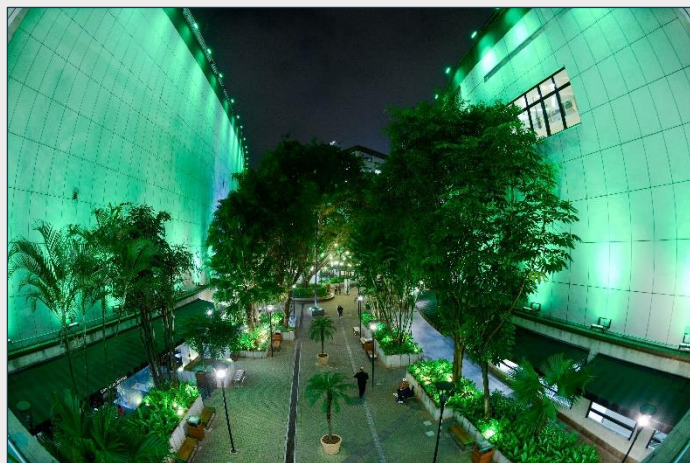
Investimento por classe de ativos (% de Ativos)



Fontes: Hedge / BTG

Ficha técnica do shopping

Participação do Fundo: 30% do Shopping West Plaza
Endereço: Av. Francisco Matarazzo, São Paulo/SP
Área bruta locável (ABL) (100% do shopping): 36.622m²
Inauguração: maio de 1991
Administração: Aliansce Shopping Centers
Lazer: Cinemark, Playland e Villa Bowling.
Gastronomia: Outback, Pecorino, St. Etienne, Johnny Rockets, Casa Bauducco e L'Entrecôte de Paris.
Principais locatários: Bio Ritmo, FastShop, Marisa, C&A, Centauro, Renner, Kiabi, Magazine Luiza e Lojas Americanas



Resultado do shopping

Com o intuito de gerar maior transparência e auxiliar os investidores na tomada de decisão, a Hedge apresentará os resultados financeiros do shopping em regime de caixa, que considera eventuais inadimplências e descontos, mostrando o que efetivamente foi realizado. Cabe destacar que este relatório é complementar ao Demonstrativo de Resultados, que apresenta os resultados contábeis, em regime de competência, divulgado mensalmente pelo Administrador. Abaixo, segue quadro para ilustrar como funciona o operacional de repasses do shopping ao Fundo.

Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping	Caixa do shopping	Caixa do Fundo
Período de venda do lojista com contratos vigentes	Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII, referente à competência do mês 1

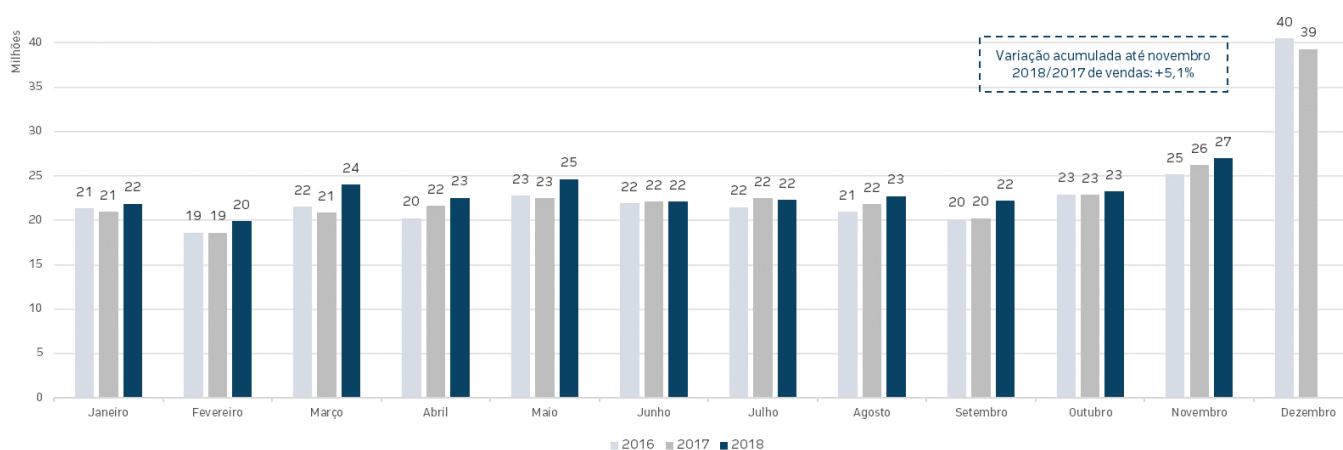
Segue abaixo o **resultado caixa para 30% do shopping de novembro de 2018**, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das **vendas de outubro de 2018**. Como pode-se observar, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo a receita do estacionamento, 29% abaixo do orçado no mês e 2% abaixo do observado no mesmo mês de 2017. O maior impacto com relação ao orçado ainda se deve à vacância maior que a projetada, acarretando em menor faturamento de aluguel e maior custeio do condomínio. Apesar do resultado deste mês, em termos de NOI, incluindo estacionamento, o shopping está em linha com o projetado no ano. Para entender o efeito caixa deste resultado no Fundo, leia os capítulos *Investimentos no empreendimento* e *Caixa do Fundo* adiante.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado nov-18	Varição mês vs nov-17	Varição mês vs orçado	Acumulado nov-18	Varição acum. y/y	Varição acum. orçado
Aluguel mínimo faturado	342.621	-13%	-18%	4.377.306	-8%	-5%
Aluguel percentual faturado	30.560	-33%	-31%	397.072	-14%	-22%
Aluguel quiosques/stands	111.019	12%	7%	969.344	16%	4%
Descontos / carências / cancelamentos	-686	-97%	-77%	-65.559	-74%	82%
Inadimplência	-17.313	-26%	22%	-181.815	-19%	-13%
Outras receitas	-10.373	-166%	-586%	241.680	11%	-1912%
Receitas totais	455.828	-11%	-17%	5.738.027	-1%	-1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-164.769	11%	86%	-1.705.234	8%	21%
Outras despesas	-44.347	-39%	-41%	-374.602	-56%	-51%
Despesas totais	-209.116	-5%	27%	-2.079.836	-14%	-4%
Resultado operacional (NOI)	246.712	-15%	-36%	3.658.192	8%	1%
Resultado estacionamento	182.738	25%	-3%	1.735.544	40%	1%
NOI + estacionamento	429.450	-1%	-25%	5.393.735	17%	1%
Receita não operacional	3.144	-12%	-	56.905	24%	-
Saída não operacional	-27.600	5%	-	-303.600	101%	-
Resultado total	404.994	-2%	-29%	5.147.040	14%	-4%

Indicadores Operacionais

O gráfico abaixo apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2016. No mês de outubro, já comparando o shopping com cinema nos dois períodos, o indicador apresentou crescimento de 1,5%, sendo que as satélites tiveram pequena queda de 0,4% com relação ao mesmo mês do ano anterior. Já em novembro, a variação total foi de 2,9%. As lojas satélites no mês tiveram uma performance superior comparado com o que vinham apresentando no ano – cresceram 5%. No ano, o shopping acumula crescimento de 5,1% com relação ao mesmo período de 2017.

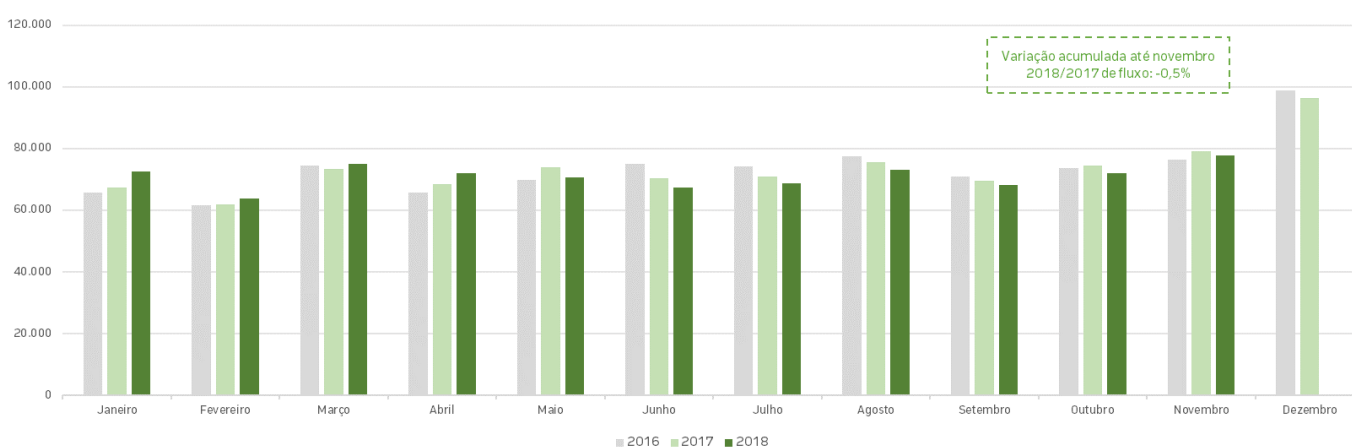
Histórico de Vendas (R\$, 100% do shopping)



Fonte: Aliansce

Ainda, apresentamos o histórico do fluxo de veículos desde 2016. Os efeitos da Copa do Mundo e da Greve dos Caminhoneiros, em maio, também impactaram este indicador, que apresenta uma alta correlação positiva com o número de eventos realizados no Allianz Park. Ao longo do ano passado, o estádio sediou 17 noites de apresentações e recebeu um público acumulado de 600.000 pessoas, sendo o estádio com maior número de megashows no mundo. Com esta base de comparação alta, pode-se observar sete meses consecutivos de queda. Em novembro, o fluxo apresentou queda de -1,8%. No ano, o indicador acumula queda de 0,5%.

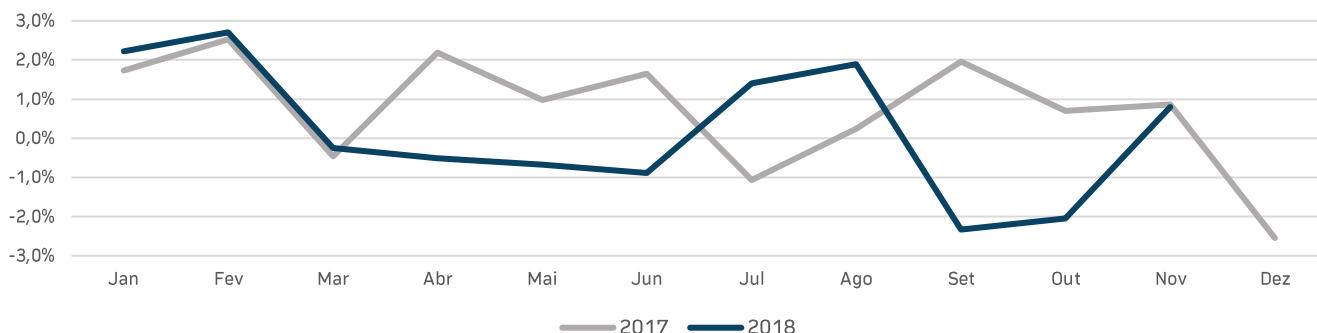
Histórico de Fluxo de Veículos (100% do shopping)



Fonte: Aliansce

A seguir, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores. Este indicador está em patamares saudáveis para a indústria. Observe que em vários meses o indicador é negativo, mostrando que há uma maior recuperação de aluguéis de meses anteriores do que inadimplência no mês vigente.

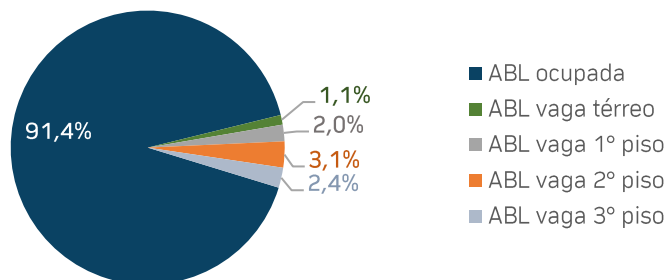
Histórico de Inadimplência Líquida de Aluguel (100% do shopping)



Fonte: Aliansce

A área bruta locável (ABL) do empreendimento é de 36.622m². Segue abaixo o status da vacância em termos de ABL, por pavimento, no fechamento de novembro.

Vacância (% ABL) (100% do shopping)



Fonte: Aliansce

Inaugurações

No mês de dezembro, tivemos inaugurações de operações relevantes para o mix do shopping.



Investimentos no empreendimento

Situado na zona oeste de São Paulo, o Shopping West Plaza passou por diversos investimentos desde sua inauguração em 1991 para acompanhar todas as transformações vividas na região. Destacamos a Operação Urbana Consorciada Água Branca e o mega-projeto Jardim das Perdizes, que trouxeram aumento da densidade demográfica da região, atingindo os bairros da Barra Funda, Pompéia, Água Branca e Perdizes. No lugar de galpões desativados e terrenos vazios, surgiram edifícios residenciais e comerciais e, consequentemente, uma crescente demanda para compras, serviços, lazer, cultura e gastronomia. E, para se manter atualizado, o shopping passou por diversas revitalizações, com destaque para a ampla área arborizada ao ar livre chamada 'Boulevard West Plaza'. O ambiente ganhou novo piso, mobiliário, iluminação e hoje oferece excelentes opções de gastronomia.

Outro grande investimento foi o Cinemark West Plaza que inaugurou em outubro de 2017, oferecendo os equipamentos mais modernos lançados, sendo o cinema mais completo da rede. Com sete salas, o complexo pode acomodar até 1.228 pessoas e conta com poltronas D-Box, salas prime e telas XD. Foi a primeira vez que o Cinemark uniu todas essas configurações num mesmo cinema, em São Paulo. Outra novidade são as duas salas com formação mista: na frente, poltronas tradicionais e, no fundo, uma área VIP com direito a cardápio especial.

Abaixo, segue o fluxo de investimentos que já foram aprovados para serem realizados em 2018 e respectivo fluxo de caixa, com data base nov-18. Cabe pontuar que os itens realizados até nov-18 impactaram o resultado do Fundo até dez-18. Os valores são apresentados para 30% do empreendimento e podem sofrer alterações ao longo da execução, pois mensalmente, os sócios do shopping se reúnem e avaliam as necessidades de investimento do equipamento. Neste mês, não houve aprovação adicional de investimentos.

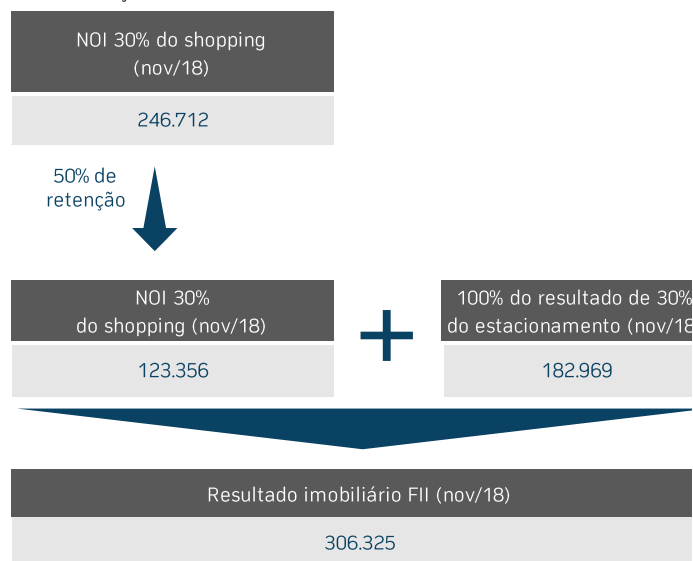
Investimentos (30%)	Realizado até nov-18	Projeção dez-18	Projeção jan-19
Allowance e realocação de lojas	-674.128	-74.513	-424.370
Escadas Rolantes (Bloco B)	-830.345	-12.349	-
Regularização do Shopping	-25.096	-109.012	-335.384
Teatro	-295.461	-2.226	-
Cinema	-27.279	-504	-
Itens diversos	-153.604	-1.270	-
Total (30%)	-2.005.913	-199.874	-759.754

Fonte: Aliansce

Até então, todos estes investimentos estão sendo arcados com resultado do shopping, de forma que o resultado e a distribuição de rendimentos do Fundo estão sendo impactados. Neste ano, apenas 50% do NOI está sendo repassado aos sócios, exceto o resultado do estacionamento, que é recebido em sua integridade diretamente do locatário e não transita no caixa do shopping. Em 2019, o shopping passará a distribuir no mínimo 95% do resultado e os futuros investimentos ainda não aprovados serão realizados utilizando caixa do Fundo.

Caixa do Fundo

A seguir, podemos observar de forma consolidada a movimentação do resultado da caixa para o Fundo e o impacto dos investimentos na distribuição de rendimentos.



Com esta retenção e as retenções realizadas nos meses anteriores, temos os seguintes valores em caixa para arcar com os investimentos aprovados. Os valores abaixo são aproximados e podem sofrer alteração.

Caixa shopping em 30/nov/18 (30%)	955.282
Repasse 50% do NOI 30% do shopping	-123.356
Caixa líquido de 30% do shopping	831.926
Caixa FII em 30/nov/18	271.021
Rendimentos distribuídos em dez/18	-186.842
IR recolhido em nov/18	-9.827
50% do NOI 30% do shopping	123.356
100% do resultado de 30% do estacionamento	182.969
Despesas do FII em dez/18	-48.190
Receita financeira de dez/18 (projetado)	1.410
Caixa FII em 28/dez/18	333.847
Rendimentos distribuído em 15/jan/19	-207.761
Rendimentos a distribuir e IR a recolher	-8.772
Caixa líquido FII	117.314
Caixa líquido FII + 30% do shopping	949.240

*se tratam de rendimentos anunciados e não pagos à cotistas com pendências cadastrais e IR a compensar.

Fotos do Cinema



Fotos do Boulevard West Plaza



Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.